



Gemeinde Urbach
Gemarkung Oberurbach
Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Nr. 202

"Haubersbronner Straße / Ledergasse II"

Verfahrensvermerke
(im Verfahren nach § 13a BauGB)

- | | |
|--|--|
| • Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
ortsübliche Bekanntmachung | am 26.07.2011
am 28.07.2011 |
| • Auslegungsbeschluss | am 26.07.2011 |
| • Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
ortsübliche Bekanntmachung
öffentliche Auslegung | am 28.07.2011
vom 05.08.11 bis 05.09.11 |
| • Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 29.07.11 bis 05.09.11 |
| • Satzungsbeschluss | am 27.09.2011 |
| • Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
ortsübliche Bekanntmachung | am 29.09.2011 |

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ausgefertigt:
Urbach, den 28.09.2011

Jörg Hetzinger

Jörg Hetzinger, Bürgermeister



gefertigt: 26.07.2011
Ingenieurgemeinschaft

 Vermessungsbüro
HENN+KESSLER
info@henn-essler.de
Haußstraße 28 Tel. 0 71 81 / 40 95-0
73614 Schorndorf Fax 0 71 81 / 40 95-95

WAHL
Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. 299
Harald Wahl
Hauptstraße 73
72071 Oddingen
www.wahl.de
Stadtentwicklung · Bauleitplanung · Umlegung



Gemeinde Urbach
Gemarkung Oberurbach
Rems-Murr-Kreis

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 202

„Haubersbronner Straße / Ledergasse II“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

rechtsverbindlich seit 29.09.2011

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Urbach, den 28.09.2011

Hetzinger
Bürgermeister



Ingenieurgemeinschaft

 Vermessungsbüro
HENN+KESSLER
info@henn-kessler.de
Haußstraße 28 Tel. 0 71 81 / 40 95-0
73614 Schorndorf Fax 0 71 81 / 40 95-95

WAHL
Ingenieurbüro

Tel. 07175 / 90 86 215 Fax 90 86 218

• Stadtentwicklung • Bauleitplanung • Umliegung

Dist.-Ing. (Hr)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ihw-plot.de

Inhaltsverzeichnis

Blatt

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1	Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften	3
1.2	Art der baulichen Nutzung	3
1.3	Maß der baulichen Nutzung	3
1.4	Bauweise	4
1.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
1.6	Stellung der baulichen Anlagen	5
1.7	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	5
1.8	Verkehrsflächen	5
1.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	5
1.10	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	6
2	Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	6
2.1	Duldungspflicht	6
2.2	Grundwasser	6
2.3	Bodenschutz / Altlasten	6
2.4	Denkmalschutz	6
2.5	Artenschutz	6
2.6	Zisternen / Brauchwasseranlagen	6
3	Örtliche Bauvorschriften	7
3.1	Äußere Gestaltung	7
3.2	Niederspannungsfreileitungen	8
3.3	Stellplatzverpflichtung	8
	Gebäudeschnitt	9

Anlagen : -

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) m.W.v. 01.05.2011.
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 25.04.2007 (BGBl. I S. 252).
- LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S. 416)
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle innerhalb dieses Geltungsbereiches liegenden zeichnerischen und textlichen Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Hofackerstraße - Ledergasse“ aufgehoben und außer Kraft gesetzt und durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt.

1.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

1.2.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

WA : Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- im **WA**:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- im **WA**:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen

1.2.3 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- im **WA**:
- keine

1.2.4 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig:

- im **WA**:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- a) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- b) Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- c) Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

1.3.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Bezugshöhe (BZH):

Die Höhenlage der Gebäude ist durch Eintrag von Bezugshöhen (BZH) im Lageplan festgesetzt und bezieht sich auf NN-Höhen im neuen System.

Traufhöhe (TH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Traufhöhe ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als Traufhöhe wird festgesetzt:

im **WA:** max. 6,25 m

Gebäudehöhe (GH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage wird festgesetzt:

im **WA:** max. 10,0 m

Garagen und Carports sowie freistehende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) dürfen soweit nicht anders festgesetzt eine Gebäudehöhe von 3,5 m bezogen auf ihre Einfahrts- bzw. Zugangshöhe nicht überschreiten.

Technisch notwendige Anlagen (Schornsteine, Antennen, etc.) dürfen die max. Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überragen.

1.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl wird festgesetzt:

im **WA:** 0,4

1.3.3 Anzahl Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Anzahl von Vollgeschossen (VG) wird festgesetzt:

im **WA:** II

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

- o offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO

1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit

- untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr.1 LBO
(Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen)
um bis zu 1,5 m
- Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO
Vorbauten wie Balkone und überdachte Sitzplätze
bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,5 m
- Terrassen um bis zu 4,0 m

überschritten werden, sofern diese von den Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

Die sonstigen Bauteile nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Tür- und Fenstervorbauten) dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Hauptgebäuderichtungen (Hauptfirstrichtungen) sind einzuhalten.
Ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen.

1.7 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von max. 20 m³ zulässig, sofern sie keine Gebäude sind.

Garagen und überdachte Stellplätze sind soweit nicht anders festgesetzt sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen müssen Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

An der nördlichen Grundstücksgrenze von Flst. 763 beim Gebäude Haubersbronner Straße 71 sind Garagen, Carports und sonstige bauliche Anlagen nur innerhalb der im Lageplan dargestellten Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen zulässig. Sie dürfen eine max. Höhe von 276,25 m über Normalnull (NN) nicht überschreiten.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bau- fenster) zulässig.

1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege und Grünflächen sind nachrichtliche Wiedergaben.

1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Pflanzgebot 1 (PFG 1):

Anpflanzung von Laubgehölzhochstämmen

Dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung von heimischen Obst- und Laubbäume gemäß Einzeichnung im Lageplan. Die eingezeichneten Standorte sind variabel.

Gehölzempfehlung siehe Pflanzliste 1.

1.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Böschungen und Betonstützen der Randsteine zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsanlagen sind ggf. auf den angrenzenden Grundstücken vorgesehen. Sie sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

2.1 Duldungspflicht

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

2.2 Grundwasser

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Grundwasserableitungen in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer bedürfen grundsätzlich einer behördlichen Zulassung. Ggf. kann auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

2.3 Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) und das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist der Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

2.4 Denkmalschutz

Der Fund von Kulturdenkmälern ist der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird verwiesen.

2.5 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

2.6 Zisternen / Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 3 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

3 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zusammengebaute Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser, Grenzgaragen, etc.) sind durchgängig mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

3.1.1 Dächer

a) Dachformen

Als Dachform sind nur Satteldächer (SD) zulässig.

Als Ausnahme können auch Walm- (WD), Krüppelwalm- (KWD) oder Zeltdächer (ZD) zugelassen werden.

Versetzte Satteldächer bzw. versetzte Pultdächer sind zulässig, sofern die festgesetzten Trauf- und Gebäude- / Firsthöhen sowie die Dachneigungen eingehalten werden.

b) Dachneigungen

Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen.

c) Dachaufbauten

Für Dachaufbauten gilt die Dachaufbautensatzung der Gemeinde Urbach.

d) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Betondachsteine oder Tonziegel in naturroten, rotbraunen, grauen und antrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden.

Schadstoffabgebende Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig. Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

e) Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und freistehende Nebenanlagen sind auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu 10° Dachneigung zulässig, wenn sie dauerhaft extensiv begrünt werden. Der Aufbau der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen.

3.1.2 Fassaden

Fassadenverkleidungen sind nur in Putz, Holz oder Stein zulässig.

Faserzement- und Kunststoffplatten sind unzulässig.

Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten. Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.

Als Ausnahme können im MI auch Blechverkleidungen zugelassen werden.

Werbeanlagen auf Dächern oder mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

3.1.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.1.5 Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterterrassen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

3.1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m und Stützmauern bis zu 0,8 m Höhe zulässig.

Stützmauern sind aus Natursteinen oder natursteinartigen Materialien herzustellen bzw. zu verkleiden.

Als Ausnahme können für untergeordnete Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Lichthöfe etc. höhere Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zugelassen werden.

3.1.7 Einfriedungen

Die Höhe aller Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen darf 1,0 m nicht überschreiten.

3.2 Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind unzulässig.

3.3 Stellplatzverpflichtung
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung bis 50 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
- pro Wohnung bis 120 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
- pro Wohnung über 120 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplätze

Halbe Stellplätze im Endergebnis werden aufgerundet.

Der Stauraum vor Garagen / Carports kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinter liegende Garage / Carport zur selben Wohnung gehört.

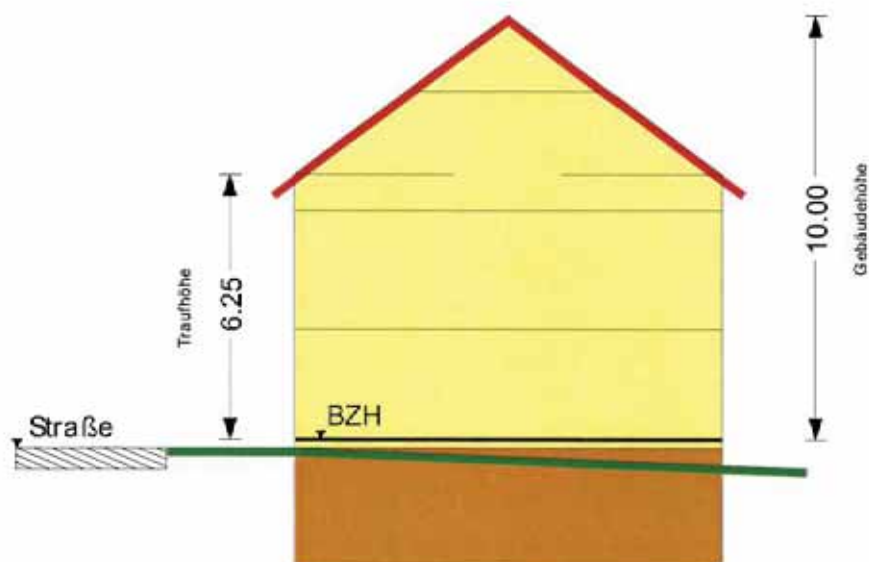
Gebäudeschnitt

Musterschnitt zur Erläuterung der Festsetzungen

WA

Traufhöhe max. 6,25 m

Gebäudehöhe max. 10,0 m



Anlage: Pflanzliste (Empfehlung)

Pflanzliste 1

Empfohlene Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen 16-18 cm.

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt: Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostepfindlichkeit und Regional bedeutsame, bewährte Sorten.

Laubbäume:

- Acer campestre	Feldahorn	- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Rotbuche	- Fraxinus excelsior	Esche
- Prunus avium	Vogelkirsche	- Quercus petraea	Traubeneiche
- Quercus robur	Stieleiche	- Sorbus aria	Mehlbeere
- Tilia cordata	Winterlinde	- Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Äpfel:

- Bohnapfel	- Gehrrers Rambour	- Berner Rosenapfel	- Hauxapfel
- Grahams Jubiläumsapfel	- Welschisner	- Boskoop	- Josef Musch
- Jakob Fischer	- Salemer Klosterapfel	- Schöner aus Nordhausen	- Teuringer Rambour
- Kumpfenapfel	- Efringer Kurzstiel	- Gelber Bellefleur	- Gelber Berlepsch
- Spätblühender Wintertaffelapfel			

Birnen:

- Gelbmöstler	- Schweizer Wasserbirne	- Mollenbusch	- Palmischbirne
- Grüne Jagdbirne	- Oberösterreichischer Weinbirne		

Kirschen:

- Glemser	- Große Schwarze Knorpel	- Büttners Rote Knorpelkirsche
-----------	--------------------------	--------------------------------

Zwetschgen und Pflaumen:

- Hauszwetschge	- Große Grüne Reneklode	- Nancy-Mirabelle	Mirabelle aus Metz
- Hafer- oder Gebirgszwetschge			

Nüsse:

- Walnuß